

## Für Gartenliebhaber: Ihr grünes Paradies in gefragter Wohnlage



Blick zum Haus

Objektnummer: 960/74380

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2105 Oberrohrbach
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	95,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 160,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

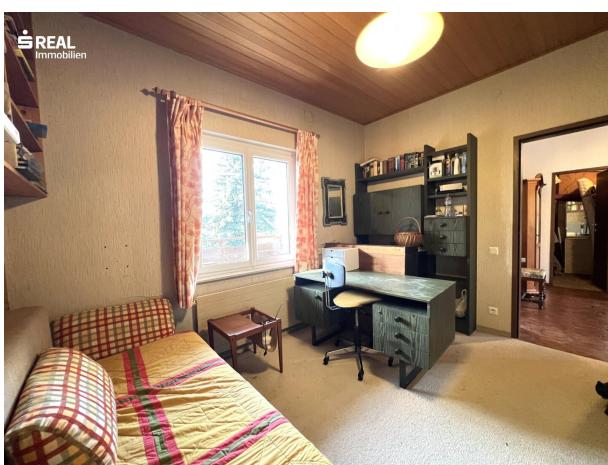
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg



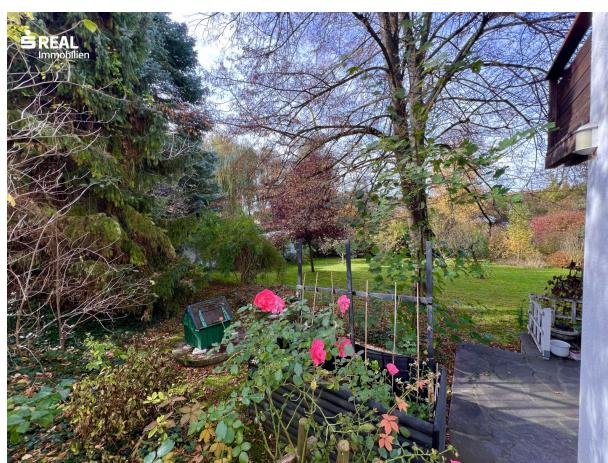








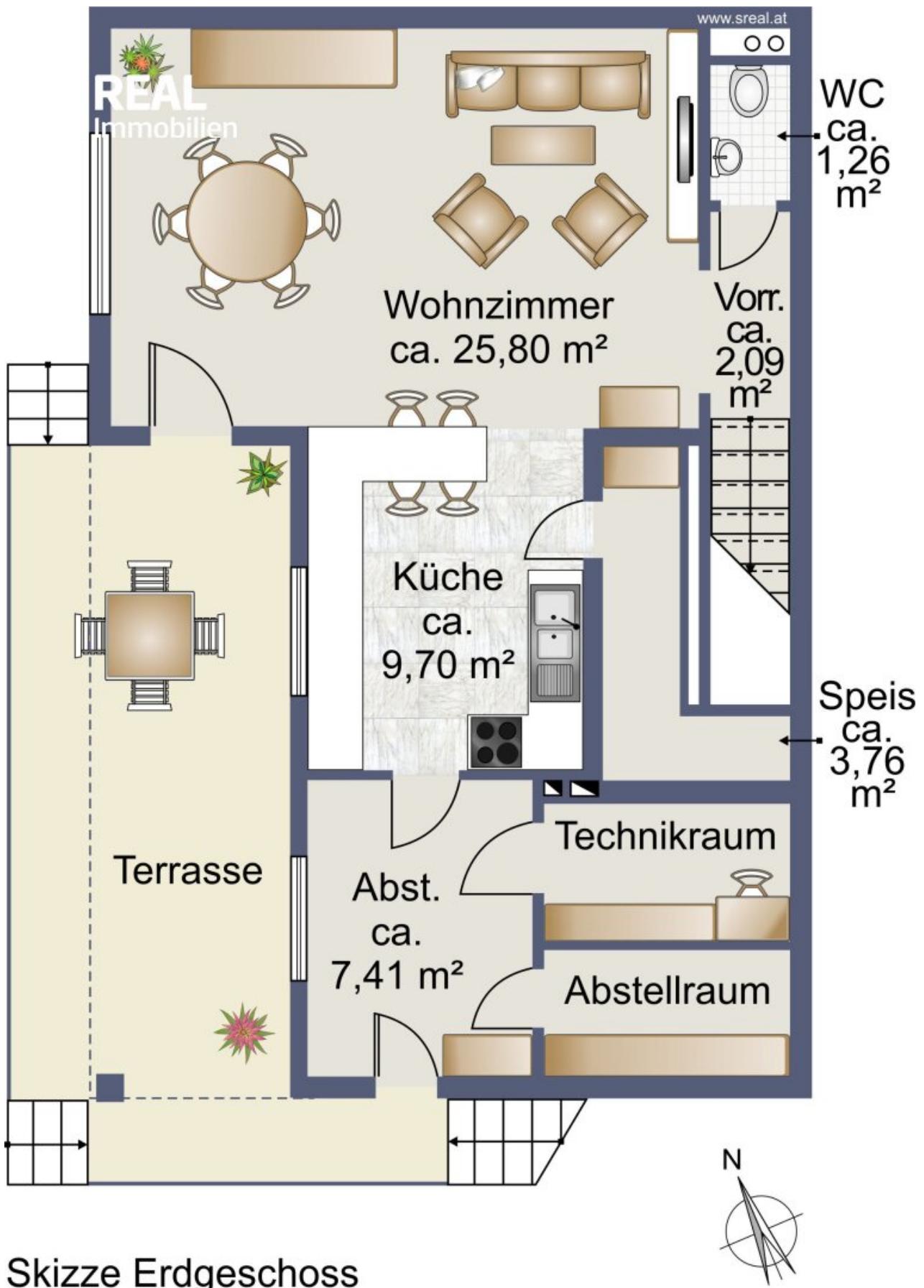


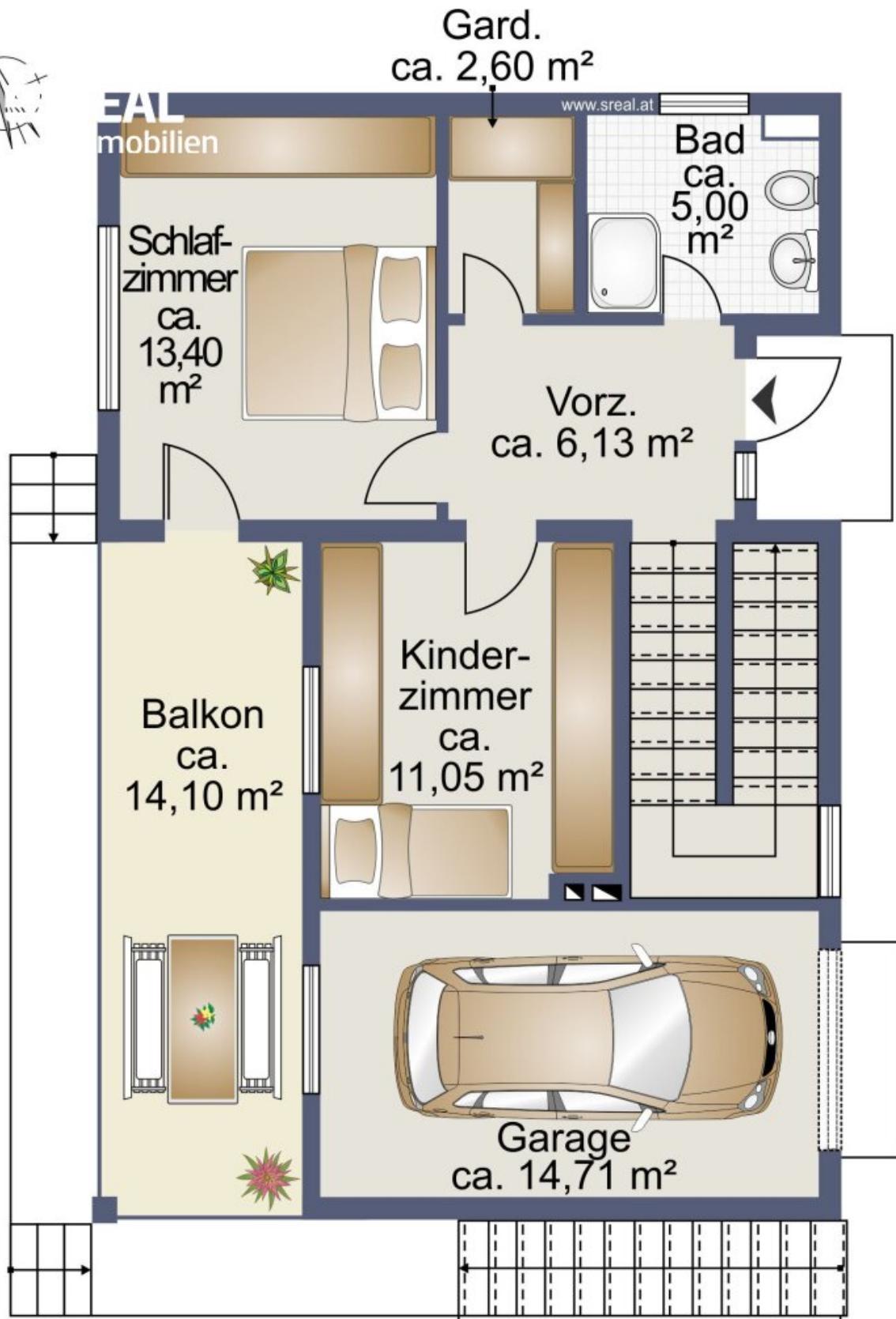


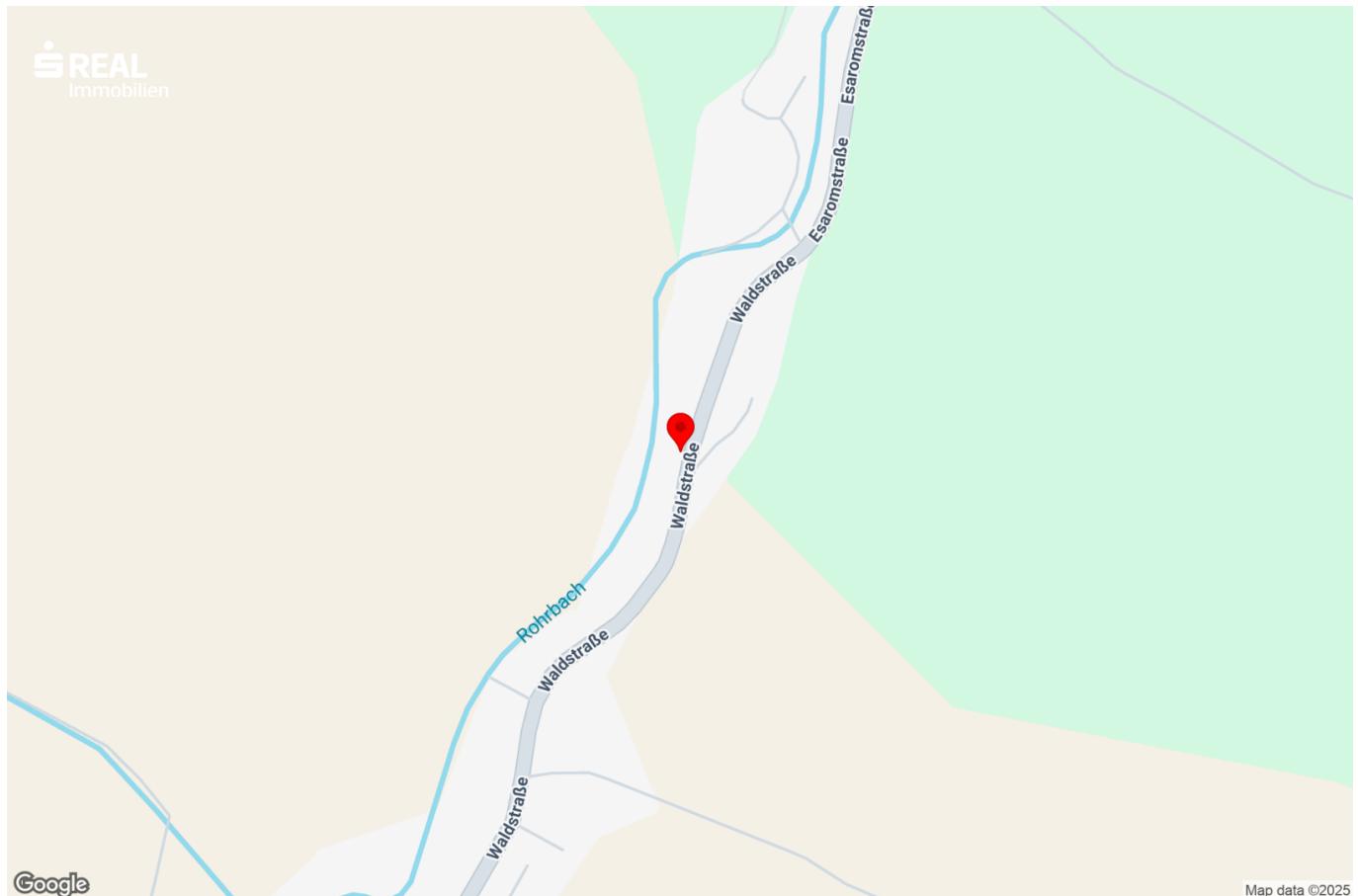












# Objektbeschreibung

## Verwirklichen Sie Ihren individuellen Wohntraum!

In **ruhiger** und dennoch **verkehrsgünstig** angebundener **Lage** präsentiert sich dieses charmante **Einfamilienhaus** mit großem **Entwicklungspotenzial** auf einem ca. **1.120 m<sup>2</sup>** großen **Eigengrund** (Widmung: Bauland Agrar).

Die rund **95 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** überzeugen durch ein durchdachtes Raumkonzept mit **vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten**, ein ideales Zuhause, das **Licht, Freiraum** und **Naturnähe** harmonisch mit den **Bedürfnissen** Ihrer **Familie** vereint.

### Raumaufteilung Obergeschoss:

- einladender **Eingangsbereich**
- **zwei** gut geschnittene, helle **Zimmer**, eines davon mit direktem Ausgang auf den **überdachten Balkon**
- **Badezimmer** mit Dusche, Waschtisch, Toilette und Fenster
- praktische **Garderobe**

### Raumaufteilung Erdgeschoss:

- zentraler **Treppenabgang** mit kompaktem **Flur**
- **großzügiges Wohnzimmer** mit **Essbereich** und direktem Ausgang auf die **sonnige West-Terrasse**
- **offene Einbauküche** inkl. sämtlicher Geräte mit angrenzender **Vorratskammer**
- **Gäste-Toilette**
- **Durchgangszimmer/Wäscheraum** mit angrenzendem **Technikraum** und **Abstellkammer**

Der **großzügige**, liebevoll gestaltete **Garten** mit Bäumen und Sträuchern bildet eine **private Wohlfühloase** und lädt zum **Garteln** sowie zu **entspannten Stunden im Freien** ein.

Beheizt wird das Haus über eine **zentrale Gasheizung**, die regelmäßig gewartet und in funktionstüchtigen Zustand ist.

### Historie & Bauweise:

Das **1971** in **massiver Ytong-Bauweise** errichtete Haus wurde laufend gepflegt und verbindet **solide Bauqualität** mit vielseitigem Entwicklungspotenzial, eine ideale Basis, um Ihr persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen.

**Hinweis:** Eine Benützungsbewilligung liegt aktuell nicht vor. Etwaige behördliche Abklärungen sind im Zuge des Erwerbs zu berücksichtigen.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3134453?accessKey=695>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Lage und Infrastruktur:**

Oberrohrbach, idyllisch im **Weinviertel** gelegen und Teil der **Marktgemeinde Leobendorf**, bietet Familien eine ruhige, sichere Wohnumgebung bei gleichzeitig **guter Anbindung**. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote sind bequem erreichbar, was kurze Wege und **hohen Wohnkomfort** garantiert.

**Öffentliche Buslinien** verbinden Oberrohrbach mit den **Bahnhöfen** in Leobendorf, Stockerau und Korneuburg, von dort bestehen **direkte Zugverbindungen** nach **Wien** und Umgebung. Mit dem Auto sind die S1 (Wiener Außenringautobahn) und die **A22** schnell erreichbar, was eine bequeme Anbindung an Wien, Stockerau, Krems, Tulln und Hollabrunn ermöglicht.

Die **naturnahe Umgebung** lädt zu vielseitigen **Freizeitaktivitäten** ein, von Spaziergängen und Radtouren im **Rohrwald** über Wanderungen bis hin zu Ausflügen in die **Stockerauer Au** oder zu kulturellen Highlights wie der **Burg Kreuzenstein**.

### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <1.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <4.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap